



判决摘要

Chui Marjorie Che Ying & Chui Toni Yim (“申请人”) 诉
建筑物上诉审裁小组及建筑事务监督
民事上诉案件 2022 年第 291 号；[2024] HKCA 873

裁决：一致裁定建筑事务监督上诉得直，并可得讼费
聆讯日期：2023 年 6 月 29 日
判决日期：2024 年 9 月 16 日

背景

1. 申请人提出司法复核以挑战建筑物上诉审裁小组的裁决(“**该裁决**”), 该裁决要求申请人根据《建筑物条例》(“**《条例》**”)第 28(3)条¹发出的命令(“**该命令**”)修葺欠妥的排水渠。原讼法庭裁定申请人提出的司法复核得直。建筑事务监督就原讼法庭的判决向上诉法庭提出这宗上诉。
- (原讼法庭的判决全文(只有英文版)载于 https://legalref.judiciary.hk/lrs/common/ju/ju_frame.jsp?DIS=145426&currpage=T)
2. 建筑事务监督向申请人送达该命令。申请人是一幢建筑物的 11B 室的拥有人, 而涉案排水渠的欠妥部分实际上位于该建筑物的 10B 室的天花内。
3. 申请人就该命令向建筑物上诉审裁小组提出上诉, 其上诉遭驳回。其后申请人就该裁决申请司法复核。
4. 原讼法庭高浩文法官裁定,《条例》第 28(3)条内“**该建筑物的拥有人**”一词是指一幢建筑物的所有共同拥有人。因此, 该命令必须送达涉案建筑物的所有共同拥有人, 而非仅送达独家使用该欠妥排水渠的申请人。
5. 建筑事务监督就原讼法庭的判决提出上诉。上诉法庭于 2023 年 6 月 29 日进行聆讯及于 2024 年 9 月 16 日颁下判决, 一致裁定建筑事务监督上诉得直, 并可得讼费。

¹ 《条例》第 28(3)订明:“凡建筑事务监督认为任何建筑物的排水渠或污水渠不足够或处于欠妥或不卫生的状况, 他可藉向该建筑物的拥有人送达的书面命令, 规定在命令所指明的期限之内—(a)进行命令所指明的排水工程; (b)委任一名认可人士进行如此指明的关于该建筑物的排水渠或污水渠的勘测; 及(c)将根据勘测结果所提出的进行排水工程以补救不足够或欠妥或不卫生的状况的建议, 呈交建筑事务监督批准”。



律政司就上诉法庭裁决的摘要

(上诉法庭的判决全文(只有英文版)载于

https://legalref.judiciary.hk/lrs/common/search/search_result_detail_frame.jsp?DIS=162660&QS=%24%28CACV%2B291%2F2022%29&TP=JU)

争议点

6. 建筑事务监督基于下述两项理由就原讼法庭的判决提出上诉：

- (i) 法官错误裁定“*该建筑物的拥有人*”一词仅指一幢建筑物的所有共同拥有人，因此建筑事务监督无权 / 无酌情权向一幢多层建筑物的个别共同拥有人送达根据《条例》第 28(3)条发出的命令（“**第 28(3)条命令**”），建筑事务监督必须向该建筑物的所有共同拥有人发出和送达该命令（**理由 1**）；以及
- (ii) 法官对《条例》第 28(3)条的诠释令其错误裁定屋宇署楼宇部手册（“**楼宇部手册**”）第 12(b)段（即建筑事务监督的内部政策文件，其中订明建筑事务监督有酌情权向多层建筑物的个别共同拥有人送达第 28(3)条命令）与《条例》第 28(3)条不一致，因此，建筑事务监督及建筑物上诉审裁小组以楼宇部手册为依据并不合法（**理由 2**）（第 28 段）。

理由 1

7. 上诉法庭不同意原讼法庭以下的裁定：

- (i) 《条例》第 28(3)条内“*建筑物*”一词是指“*整幢建筑物*”，而“*该建筑物的拥有人*”一词仅指该建筑物的所有共同拥有人；以及
- (ii) 建筑事务监督无酌情权选择向哪位共同拥有人送达命令。因此，如涉事的排水渠并非位于公用部分内，该命令应该送达该建筑物的所有共同拥有人（第 33 至 34 段）。

8. 上诉法庭裁定，按照《条例》第 28(3)条的正确文意及目的作正确诠释，“*任何建筑物的排水渠或污水渠*”一词是指供该建筑物或其中任何部分使用而被发现欠妥或不足够的排水渠或污水渠（而并非仅指依据原讼法庭裁定供“*整幢大厦*”使用的排水渠或污水渠）；而“*该建筑物的拥有人*”一词应该指该建筑物某部分或某些部分的拥有人，而欠妥的排水渠或污水渠是供其独家使用。就本案而言，由于该欠妥的排水渠为申请人独家使用，“*该建筑物*”的拥有人就是申请人，因此，向申请人送达该命令属于正确和恰当（第 55 至 56 段）。



理由 2

9. 上诉法庭裁定就措辞而言，从字面上客观理解《条例》第 28(3)条内“[建筑事务监督]可藉向该建筑物的拥有人送达的书面命令”这组字词，“可”字的原意显然是指建筑事务监督对于是否发出修葺令有酌情权，而并非指其在决定发出修葺令后，对于应向哪位拥有人送达该修葺令有酌情权。在此前题下，《条例》第 28(3)条的条文并无赋予建筑事务监督酌情权决定向涉事建筑物的哪些拥有人送达修葺令。因此，上诉法庭裁定，楼宇部手册第 12(b)段是建基于对《条例》第 28(3)条的不正确解读，因此属不合法(第 47 至 49 段及第 59 至 61 段)。

法庭裁决

10. 根据上述上诉法庭对《条例》第 28(3)条的诠释，向申请人送达该命令仍然属正确和恰当，因此建筑物上诉审裁小组支持该命令的裁决亦属正确(第 62 至 63 段)。
11. 上诉法庭一致裁定建筑事务监督上诉得直，并可得讼费(第 64 至 66 段)。

律政司

民事法律科

2024 年 10 月